

# 第9回不動産の景気動向に関するアンケート調査結果

## I. 松江圏域(10社)

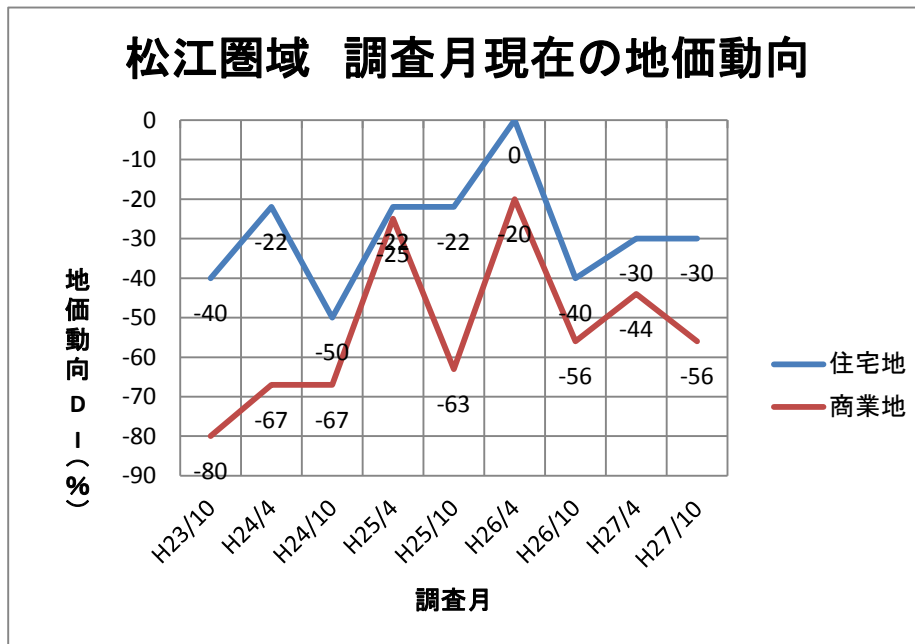
松江圏域版	住宅地:地価公示	松江-9	松江市上乃木5丁目2191番6
	商業地:地価公示	松江5-5	松江市朝日町字伊勢宮470番1外

※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成27年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成27年4月1日時点)と比較してどのように感じておられますか？

住宅地	H26.10	H27.4	H27.10	商業地	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	7	7	横ばいである	4	5	4
下落傾向にある	4	3	3	下落傾向にある	5	4	5
わからない	0	0	0	わからない	1	1	1
地価動向DI	-40%	-30%	-30%	地価動向DI	-56%	-44%	-56%

(※地価動向DIは、上昇傾向と答えた業者の割合ー下落傾向と答えた業者の割合。但し、わからないと答えた業者は除く)



コメント

- ・今までと比較すると下落とは感じなくなった気がする。

問2. 半年後(平成28年4月1日時点)の地価動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

住宅地	H26.10	H27.4	H27.10	商業地	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0	上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	4	8	横ばいである	3	2	6
下落傾向にある	4	5	2	下落傾向にある	6	7	3
わからない	0	1	0	わからない	1	1	1
地価動向DI	-40%	-56%	-20%	地価動向DI	-67%	-78%	-33%

コメント

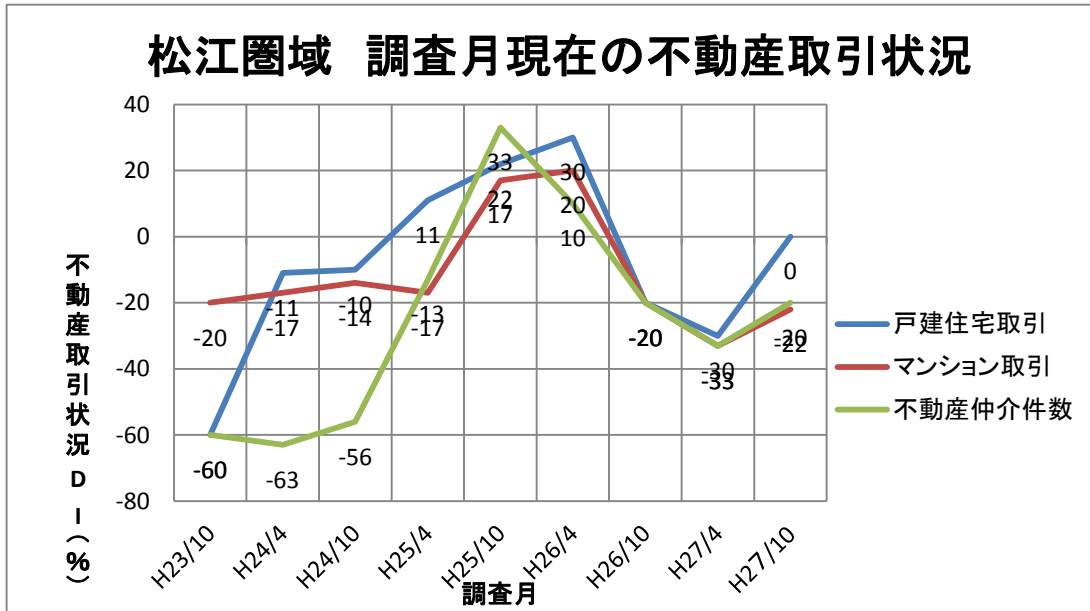
- ・現在の状態が少し続くのではないかと感じる。

問3. 現在の松江圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	2	1	4
横ばいである	4	5	2
減少傾向にある	4	4	4
わからない	0	0	0
地価動向DI	-20%	-30%	0%

マンション取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	2	2	1
横ばいである	4	2	5
減少傾向にある	4	5	3
わからない	0	1	1
地価動向DI	-20%	-33%	-22%

不動産仲介件数	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	2	1	1
横ばいである	4	4	6
減少傾向にある	4	4	3
わからない	0	1	0
地価動向DI	-20%	-33%	-20%



コメント

- ・取引件数は変動がないように感じる。
- ・新築(建売)より中古住宅(リフォーム)が増えつつある。

問4. 半年後の松江圏域の不動産取引状況は、現在と比較してどのようになると予想されますか？

戸建住宅取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	3	3	3
横ばいである	5	5	5
減少傾向にある	2	2	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	10%	10%	10%

マンション取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	3	3	2
横ばいである	4	5	5
減少傾向にある	2	2	3
わからない	1	0	0
地価動向DI	11%	10%	-10%

不動産仲介件数	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	3	3	2
横ばいである	4	4	5
減少傾向にある	3	2	2
わからない	0	1	1
地価動向DI	0%	11%	0%

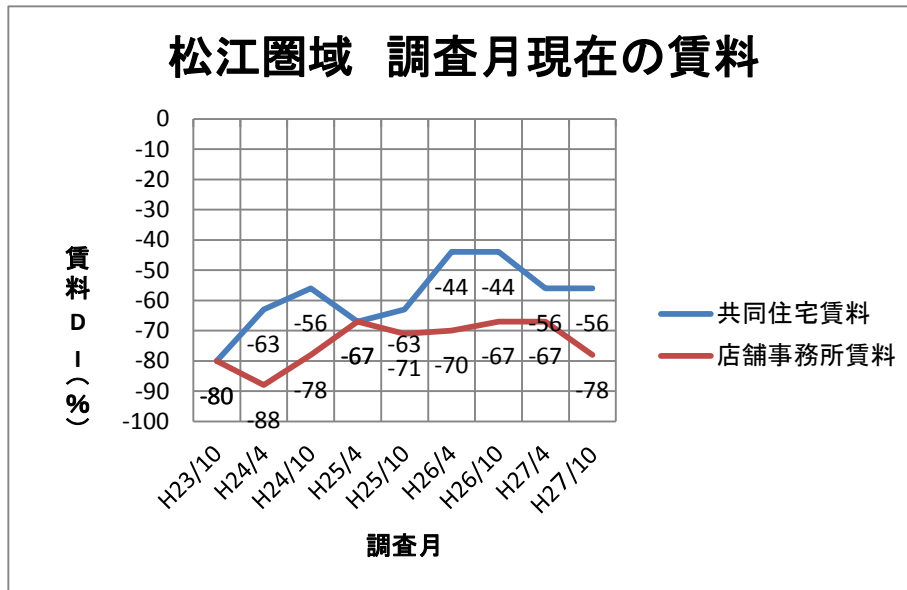
コメント

- ・取引件数等から見ると今までより下落傾向は少なくなった気がする。

問5. 現在の松江圏域の賃料は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅賃料	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	4	4
下落傾向にある	4	5	5
わからない	1	1	1
地価動向DI	-44%	-56%	-56%

店舗事務所賃料	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	3	3	2
下落傾向にある	6	6	7
わからない	1	1	1
地価動向DI	-67%	-67%	-78%



コメント

- ・年数が経過した物件は賃料を下げてでも入居してもらうので、どうしても古い物件は下落する。

問6. 現在の松江圏域の空室数は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅空室数	H26.10	H27.4	H27.10
減少傾向にある	1	1	0
横ばいである	2	4	3
増加傾向にある	6	4	6
わからない	1	1	1
地価動向DI	-56%	-33%	-67%

店舗事務所空室数	H26.10	H27.4	H27.10
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	3	4	2
増加傾向にある	5	4	6
わからない	1	1	1
地価動向DI	-44%	-33%	-56%

コメント

- ・空き物件は増えている。立地条件の良いところは古くなっても比較的入居率は良い。

問7. 特徴的な取引傾向、人気の高い地域、衰退地域、その他ご自由に意見をお聞かせください。

コメント

- ・UIターン希望者が多く、夫婦とも完全にIターンの方も多くなった。比較的便利な場所に居住してもらって、環境を知り、1～2年後に自分達の本当の意味で希望される物件を選んでほしい。
- ・新築マンションの売行きが順調に推移している。
- ・中古マンション、中古住宅の再生リフォーム物件も順調に売却できている。
- ・消費税アップが確実化されていることにより土地購入のニーズは高まりつつある。しかし、需要者が希望する物件の条件は厳しいものがあり、土地の価格は下落したものの坂道・川沿い・狭い道路等は依然として嫌われている。また、敷地の地盤調査による費用が建築コストに重くのしかかり土地購入を断念する傾向もある。
- ・消費税増税を見込んだ動きが購入者にでてきている。
- ・だんだん道路と市街地を結ぶ西尾町(県道沿い)あたりの賃料が上昇していると思う。
- ・全体的に店舗・事務所系の空室・売却が増加傾向にある。
- ・住宅用地の引合が若干の増加傾向にあるが今後は不透明。

## II. 浜田圏域(10社)

浜田圏域版	住宅地:地価公示 浜田-3 浜田市笠柄町108番
	商業地:地価公示 浜田5-1 浜田市黒川町4189番

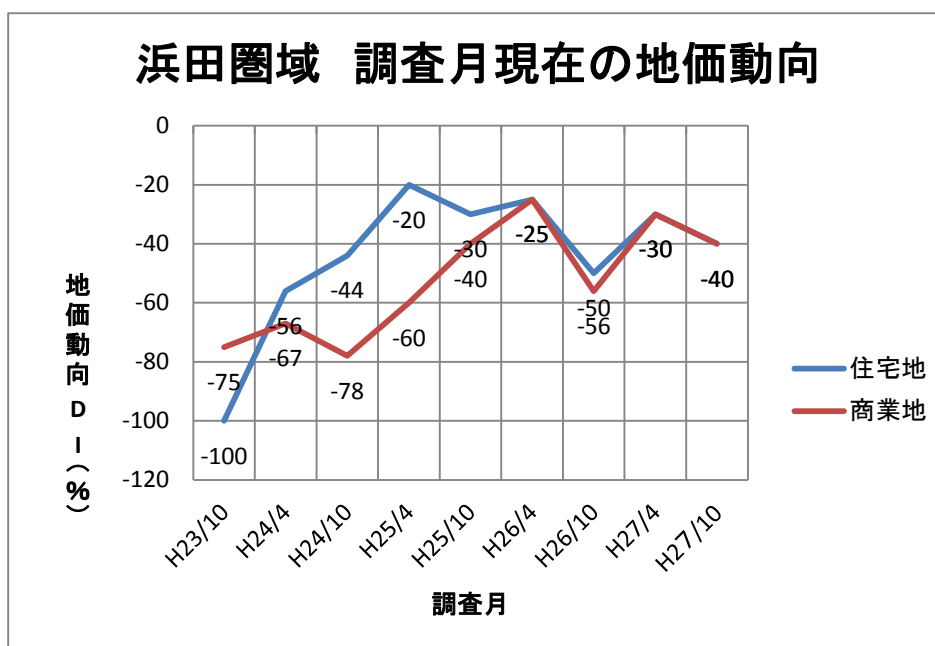
※上記所在地周辺における地価動向について

問1. 現在(平成27年10月1日時点)の地価動向は、半年前(平成27年4月1日時点)と比較してどのように感じておられますか？

住宅地	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	7	6
下落傾向にある	5	3	4
わからない(未記入)	0	0	0
地価動向DI	-50%	-30%	-40%

商業地	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	4	7	6
下落傾向にある	5	3	4
わからない	1	0	0
地価動向DI	-56%	-30%	-40%

(※地価動向DIは、上昇傾向と答えた業者の割合ー下落傾向と答えた業者の割合。但し、わからないと答えた業者は除く)



コメント

- ・下落率は小さくなっているが弱含み。
- ・高齢化、過疎。

問2. 半年後(平成28年4月1日時点)の地価動向は、現在と比較してどうなると予想されますか？

住宅地	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	1	0	0
横ばいである	5	5	7
下落傾向にある	4	5	3
わからない(未記入)	0	0	0
地価動向DI	-30%	-50%	-30%

商業地	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	5	7	7
下落傾向にある	4	3	3
わからない	1	0	0
地価動向DI	-44%	-30%	-30%

コメント

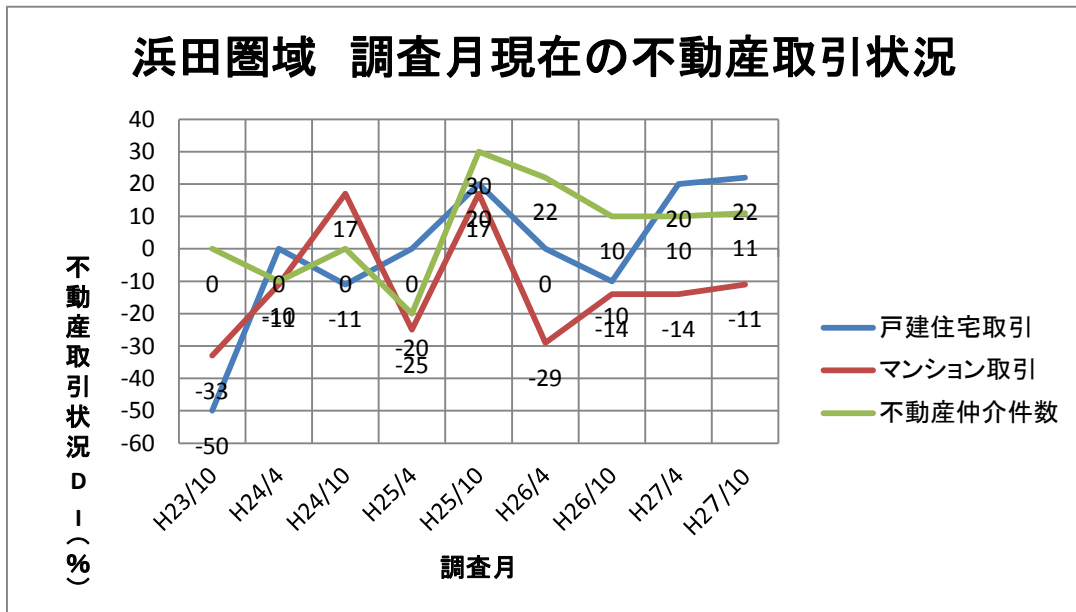
- ・1年間は横ばいであると思われる。
- ・高齢化、過疎。

問3. 現在の浜田圏域の不動産取引状況は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

戸建住宅取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	1	3	2
横ばいである	7	6	7
減少傾向にある	2	1	0
わからない	0	0	1
地価動向DI	-10%	20%	22%

マンション取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	1	1	1
横ばいである	4	4	6
減少傾向にある	2	2	2
わからない	3	3	1
地価動向DI	-14%	-14%	-11%

不動産仲介件数	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	2	2	2
横ばいである	7	7	6
減少傾向にある	1	1	1
わからない	0	0	1
地価動向DI	10%	10%	11%



コメント

- ・物件の質が悪くなっている。(古すぎる、狭い、日照悪)
- ・マンションは当地は少ない。

問4. 半年後の浜田圏域の不動産取引状況は、現在と比較してどのようになると予想されますか？

戸建住宅取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	1	2	1
横ばいである	6	8	8
減少傾向にある	3	0	1
わからない	0	0	0
地価動向DI	-20%	20%	0%

マンション取引	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	0	1	0
横ばいである	4	5	5
減少傾向にある	3	2	2
わからない	3	2	3
地価動向DI	-43%	-13%	-29%

不動産仲介件数	H26.10	H27.4	H27.10
増加傾向にある	1	2	2
横ばいである	6	8	6
減少傾向にある	3	0	2
わからない	0	0	0
地価動向DI	-20%	20%	0%

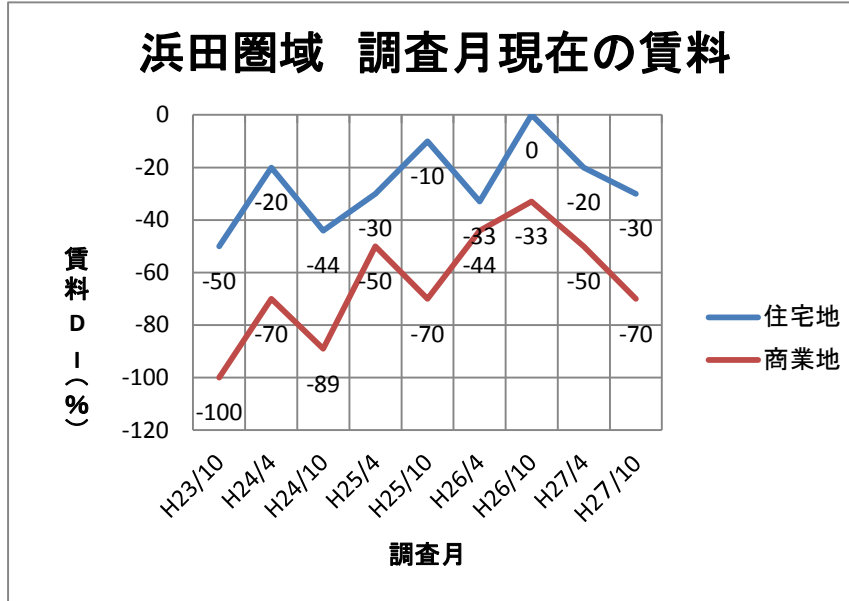
コメント

- ・売急ぎ感。

問5. 現在の浜田圏域の賃料は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅賃料	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	10	8	7
下落傾向にある	0	2	3
わからない	0	0	0
地価動向DI	0%	-20%	-30%

店舗事務所賃料	H26.10	H27.4	H27.10
上昇傾向にある	0	0	0
横ばいである	6	5	3
下落傾向にある	3	5	7
わからない	1	0	0
地価動向DI	-33%	-50%	-70%



コメント

- ・築20年以上に空室が多い。

問6. 現在の浜田圏域の空室数は、半年前と比較してどのように感じておられますか？

共同住宅空室数	H26.10	H27.4	H27.10
減少傾向にある	1	1	1
横ばいである	6	7	5
増加傾向にある	3	2	4
わからない	0	0	0
地価動向DI	-20%	-10%	-30%

店舗事務所空室数	H26.10	H27.4	H27.10
減少傾向にある	0	1	1
横ばいである	4	5	5
増加傾向にある	5	4	4
わからない	1	0	0
地価動向DI	-56%	-30%	-30%

コメント

- ・新築物件も増えている。
- ・空室になっているのは老朽化しておりリフォームされていない物件である。

問7. 特徴的な取引傾向、人気の高い地域、衰退地域、その他ご自由に意見をお聞かせください。

コメント

- ・消費税増税までは取引が横ばいだと思う。
- ・需要あり(黒川、長沢、相生)
- ・浜田ー3周辺は坪当たり8万円前後、浜田5ー1周辺は取引があまりない。